



PROVINCIA DE RIO NEGRO



REGLAMENTOS DE COPROPIEDAD, ADMINISTRA-  
CION E INTERNO DE LAS VIVIENDAS CONSTRUI-  
DAS CON RECURSOS DEL FONDO NACIONAL DE  
LA VIVIENDA LEY 21.581 Y SOMETIDAS AL RE-  
GIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

MINISTERIO DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS  
INSTITUTO DE PLANIFICACION Y PROMOCION DE LA VIVIENDA





REGLAMENTO INTERNO DE LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR EL INSTITUTO DE PLANIFICACION Y PROMOCION DE LA VIVIENDA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO CON FONDOS DEL FONAVI Y SOMETIDAS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

I.- De los derechos de los propietarios

Artículo 1º.- Todo propietario tiene derecho a exigir el cumplimiento de las obligaciones emergentes del presente reglamento y/o del de co - propiedad y administración.-

Artículo 2º.- Así, podrá demandar de quien corresponda, la adecuada atención a sus solicitudes y el debido cuidado y mantenimiento, tanto -- del edificio como del correcto funcionamiento de todos los servicios de carácter común existentes o que llegaran a existir en la propiedad, con la sola limitación de ejercer sus derechos dentro de las normas que se fijan al efecto.-

II.- De las obligaciones de los propietarios

Artículo 3º.- Todos los propietarios, ocupantes, visitas y personal de servicio están obligados a observar estrictamente el presente reglamento interno.

I.- Les está prohibido:

- a) Guardar y/o depositar dentro de sus respectivas unidades - y/o en los paliers, escaleras y otros lugares comunes del edificio, toda clase de materias explosivas, inflamables - y/o asfixiantes que puedan significar un peligro o que produzcan emanaciones molestas.-
- b) Depositar materias, mercaderías, muebles y/u objetos en -- cualquier lugar común del edificio que puedan comprometer la estética y buen gusto del mismo o significar daño o molestias o perjudicar la visual de los demás propietarios, - u obstruir o entorpecer el uso de dichas partes;
- c) Colocar en los sectores de propiedad común o en los de propiedad exclusiva con vista al exterior, insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, toldos, chapas, muebles, macetas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del edificio o la comodidad de los convecinos. Incumbe a la asamblea de propietarios considerar los pedidos que se formulen y resolverlos.-
- d) Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el edificio. Al efecto, luego de las 22 y hasta las 7 horas del día subsiguiente, y de 13 a 15 horas, procurarán que el uso de apartados de radiotelefonía, televisión, instrumentos musicales y de resonancia, se utilicen con suma moderación;
- e) La tenencia de animales;
- f) La realización de reuniones de personas a cualquier hora - del día que puedan originar molestias a los vecinos. Exceptúase el caso de fiestas, siempre que se haga uso del derecho con la debida prudencia y sin abusar de una continuidad en su realización atentatoria a las normas de una verdadera convivencia;



- ///...
- g) Arrojar basuras, papeles, colillas de cigarrillos, etc., a los patios interiores, pasillos y partes comunes del edificio y/o calzada;
  - h) Arrojar desperdicios, algodones, líquidos o sustancias inflamables y en general toda clase de objetos que por su tamaño o características puedan afectar las cañerías o provocar obstrucciones en las mismas;
  - i) Sacudir alfombras, ropa u objetos similares en los balcones -- y/o ventanas del edificio;
  - j) Colocar antenas o bajadas de las mismas, para radio y/o televisión, sin la expresa conformidad dada por escrito por el administrador;
  - k) Proceder a la pintura de persianas, puertas, balcones, paredes, etc., que den al exterior y partes comunes, sin la previa conformidad del administrador dada por escrito;
  - l) Introducir en el departamento o sacar de él, muebles y/o objetos de gran volumen fuera del período comprendido entre las 13 y las 15 horas;
  - m) Poner o fijar claves, tornillos o soportes en los tabiques divisorios o paredes medianeras que puedan perjudicar los departamentos o casas vecinas;
  - n) Realizar construcciones no autorizadas;
  - o) Dar órdenes o instrucciones al personal dependiente del consorcio, las que se cursarán únicamente por el intermedio del administrador.-

2.- Se obligan a:

- p) En caso de ceder el uso de sus respectivas unidades a otras -- personas a cualquier título que fuere, hacer conocer a las mismas el presente reglamento, exigiendo de ellas su estricto acatamiento y cumplimiento.-  
Sin perjuicio de ello y a los efectos de las responsabilidades emergentes de la falta de cumplimiento de sus disposiciones el propietario permanecerá siendo el único responsable frente al consorcio;
- q) Comunicar inmediatamente al administrador todo caso de enfermedad infecto-contagiosa que padezca algún morador del edificio, -- a fin de que se adopten las medidas que el caso requiera para evitar su propagación;
- r) Conservar la unidad, las partes del edificio de uso común y las instalaciones, en perfecto estado de aseo, orden e higiene;
- s) Permitir el acceso del administrador y/o persona comisionada -- por el, y/o inspecciones del I.P.P.V., a las unidades de propiedad exclusivas cada vez que ello resulte necesario para el cumplimiento de este reglamento y/o del de copropiedad y administración;

///...



- t) Designar en caso de ausencia del departamento, depositario de las llaves y poner en conocimiento del encargado el nombre y domicilio de aquél, a los efectos previstos en el inciso precedente;
- u) Dar aviso al encargado y dejar constancia del mismo en el libro que al efecto aquél deberá tener a disposición de los señores propietarios, de toda reclamación y/o queja atinente a las cosas y/o servicios de la propiedad.-

Artículo 4º.- Los señores propietarios harán uso de los derechos emergentes del dominio, y del condominio que tienen sobre las partes de propiedad exclusivas y comunes, respectivamente, conforme con las disposiciones, restricciones y limitaciones que al efecto imponga la autoridad pública competente, haciéndose personalmente responsables de las consecuencias que pudieran originarse por falta de cumplimiento de las mismas. Serán igualmente responsables de todo daño que se ocasione a las cosas y/o personas por la inobservancia de las obligaciones puestas a su cargo por el presente reglamento.-

## CAPITULO SEGUNDO

### III.- De las obligaciones del Administrador

Artículo 5º.- Sin perjuicio de lo establecido en el reglamento de copropiedad y administración acerca de las obligaciones del administrador, fijanse las siguientes normas a las cuales este deberá ajustar su cometido;

- a) Atender con solicitud todo reclamo que formulen los señores propietarios sobre cuestiones atinentes a uso, destino y mantenimiento del edificio y sus servicios generales;
- b) Arbitrar los medios necesarios para exigir que el personal dependiente del consorcio cumpla fielmente con las obligaciones que tenga a su cargo;
- c) Velar y hacer velar por el fiel cumplimiento del reglamento de copropiedad y administración y del presente reglamento interno;
- d) Formular ante las autoridades públicas competentes y del I.P.P.V. toda reclamación relativa a cuestiones de interés del consorcio, así como representar a éste ante aquellas en los asuntos en que estén en juego los intereses del mismo.

## CAPITULO TERCERO

### IV.- De las obligaciones del encargado y suplentes en su caso

Artículo 6º.- El encargado y/o suplente de la propiedad, recibirá las órdenes directas y exclusivamente del administrador, debiendo desempeñar su trabajo conforme a las siguientes prescripciones, sin perjuicio de las modificaciones que imponga el administrador en uso de las facultades que le son propias.-

El encargado y/o suplente deberán:

- a) Avisar de inmediato al administrador toda novedad que se produjera en el edificio;
- b) Poner en conocimiento del administrador, inmediatamente de formulado, cualquier reclamo que efectúen los propietarios;
- c) Acordar a todos y cada uno de los propietarios por igual el debido tratamiento a que tienen derecho en su condición de empleadores;
- d) Mantener en perfecto estado de conservación, aseo e higiene todas las partes comunes del edificio;
- e) Vigilar el buen funcionamiento de las maquinarias del edificio, comunicando al administrador inmediatamente toda novedad y/o inconveniente que en ellas se produjera;

- f) Entregar sin dilación alguna a cada propietario, la corres  
pondencia, encomiendas, telegramas, etc., que vinieran di-  
rigidos a ellos, debiendo firmar los correspondientes reci  
bos;
- g) Vigilar la entrada y salida de personas del edificio, impi  
diendo sin excepción la entrada a vendedores ambulantes, y  
el estacionamiento de personas en la puerta de acceso del-  
edificio;
- h) Impedir la entrada al edificio de proveedores fuera del ho  
rario que al efecto fije el administrador;
- i) Abrir las puertas de acceso al inmueble a las 7 horas y ce  
rrarlas a las 21 horas;
- j) Poner en funcionamiento y asegurar la prestación de los ser  
vicios generales del edificio dentro del horario y en oportu-  
nidades que fije el administrador;
- k) Acatar en todas sus partes las órdenes que le imparta el ad  
ministrador, las que serán fijadas en un libro de órdenes -  
rubricado por la autoridad competente, al que permanecerá -  
en poder del encargado, debiendo exhibirlo a los señores --  
propietarios cada vez que lo requieran. Sin perjuicio de e-  
llo deberá el encargado asimismo acatar las órdenes que se-  
le impartan, aun cuando las mismas no figuraran en el indi-  
cado libro.-



REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DE LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR  
EL INSTITUTO DE PLANIFICACION Y PROMOCION DE LA VIVIENDA DE LA PROVINCIA DE  
RIO NEGRO CON FONDOS DEL FONAVI Y SOMETIDAS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZON  
TAL.-

PRIMERO : Los propietarios y demás integrantes de sus unidades familiares,  
----- incluso las personas de servicio y los que eventualmente ingre -  
sen al edificio, harán uso de los bienes y servicios de propiedad común de -  
acuerdo con la naturaleza y destino de cada uno de ellos, con la moderación  
y cuidado para no privar del mismo uso y goce a los demás.-----

SEGUNDO : Es absolutamente prohibido colocar sobre el frente del edificio -  
----- toda clase de letreros y elementos de propaganda de cualquier na -  
turaleza aunque ellos ocupen solamente el espacio correspondiente a cada u -  
nidad exclusiva. El consorcio, sólo por resolución expresa de la Asamblea -  
podrá arrendar el frente paredes exteriores o a otea del edificio, para la -  
instalación de letreros de propaganda, siempre que a tal efecto se cuente -  
con autori. ación previa de las autoridades competentes.-----

TERCERO : Está prohibido ocupar de cualquier forma y para cualquier fin --  
----- aunque fuere temporariamente los lugares de propiedad de uso co -  
mún, como también introducir construcciones, casillas u obras análogas en -  
los balcones, terrazas, ventanas, etc., que den a la vía pública o patios o  
jardines de uso común. Solamente podrán usarse los balcones y/o ventanas pa -  
ra pequeñas macetas de plantas y flores, siempre que la humedad de las mis -  
mas no perjudique a los vecinos. En general está prohibido efectuar toda cla -  
se de obras y depositar materiales, mercaderías u objetos en lugares de pro -  
piedad de uso común y realizar todo acto que pueda comprometer la estabili -  
dad estética y decoro del edificio o puedan significar daño o molestia o per -  
judicar de cualquier manera a los demás propietarios.-----

CUARTO : No podrán alterarse los frentes del edificio o decorar las paredes  
----- exteriores con tonalidades que afecten o modifiquen el conjunto. No  
podrá tampoco pintarse el frante, persianas, puertas y ventanas que den exte -  
rior del edificio, sino el conjunto y de acuerdo con la mayoría absoluta de  
votos del consorcio.-----

QUINTO : Destino y uso de los bienes de propiedad exclusiva: El destino de -  
----- las viviendas asignadas a las respectivas partes de ocupación ex -  
clusiva del inmueble, quedan subordinadas a lo establecido en el boleto de -  
compra-venta y/o escritura traslativa del dominio. Las proporciones estable -  
cidas para las unidades de propiedad exclusiva en consideración al todo, no  
podrán modificarse sino por Resolución favorable de la unanimidad de los co -  
propietarios. Cualquiera sean los contratos o compromisos particulares de --  
los adjudicatarios de unidades de propiedad exclusiva que celebren con terce -  
ros, dentro de las limitaciones impuestas, no variarán las responsabilidades  
del titular del dominio, frente al comercio, de acuerdo con lo establecido -  
en el presente Reglamento.-----

SEXTO : Bajo ningún concepto podrá cambiarse el destino de las unidades ad -  
----- judicadas para vivienda del titular y su grupo conveniente denuncia -  
do. En consecuencia, todas o algunas de sus dependencias no podrán ser desti -  
nadas a comercio, industria o cualquier otra actividad contraria a la tran -  
quilidad, higiene, moralidad y buen nombre del edificio.-----



///...

**SEPTIMO:** Normas de vecindad y convivencia. Todo trabajo o actividad que se realice en las unidades de vivienda, no podrá iniciarse antes de las ocho horas y deberá cesar indefectiblemente a la hora veintidos. El uso de artefactos de radio o instrumentos musicales está sometido a este horario toda vez que su empleo trascienda a las unidades vecinas. Está expresamente prohibido a los adjudicatarios de cada unidad de propiedad exclusiva: a) Realizar actos contrarios a la moral, buenas costumbres o que afecten las reglas de convivencia y buena vecindad; b) Arrojar objetos o desperdicios a patios y/o jardines comunes y a la vía pública; c) Acumular basura en las unidades de propiedad exclusiva, las que deberán eliminarse de acuerdo a lo que prevea la Administración del edificio conforme a las Ordenanzas Municipales sobre la materia; d) Introducir o mantener en depósito en el edificio, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del adjudicatario, materias inflamables, explosivas, antihigiénicas, o cualquier materia que produzca malos olores, humedad humo o cualquier clase de molestias al vecindario; e) tender ropas en las ventanas, balcones etc., debiendo hacerlo únicamente en lugares destinados a tal fin; f) fijar en tabiques medianeros con otras viviendas clavos o soportes que por su tamaño puedan perjudicar a los mismos; g) perturbar de cualquier manera, la tranquilidad de los vecinos o ejercer actividades que comprometan la seguridad del edificio y h) queda prohibido tener cualquier tipo de animales.-----

**OCTAVO:** Cada adjudicatario de las unidades funcionales del edificio deberá ajustar su conducta a las siguientes normas: a) Conservar el interior de su vivienda en perfecto estado de uso y conservación; b) reparar, de inmediato, los desperfectos que se produzcan en sus sectores y puedan ocasionar molestias al vecindario o a terceros; c) resarcir los daños ocasionados por ellos, sus familiares o visitantes, a terceros, por culpa o negligencia; d) permitir la entrada al edificio y a su sector exclusivo, de Inspectores del I.P.P.V., obreros y demás personas que tengan necesidad de hacerlo para reparar, conservar, reconstruir etc., bienes de propiedad común o de propiedad exclusiva que afecten a un vecino o terceros, aún cuando le ocasione ciertas molestias; e) No debe permitir el acceso al edificio de vendedores. Los comerciantes de comestibles y sus repartidores al servicio de los ocupantes del edificio, sólo podrán hacerlo dentro del horario que se fije en el Reglamento Interno del mismo; f) la puerta de calle permanecerá abierta en los horarios previstos por dicho Reglamento; g) la entrada y demás lugares comunes de comunicación horizontal y vertical deberán estar siempre libres; h) las puertas de los departamentos deberán mantenerse permanentemente cerradas; i) el transporte o mudanza del mobiliario u objetos pesados a cada unidad de propiedad exclusiva deberá realizarse en forma tal que no se deterioren los lugares de uso común (pisos, techos, puertas, etc.) siendo responsables los propietarios por los daños ocasionados a las partes de propiedad común. La enumeración que antecede es de carácter enunciativo y quedará incluidas las que se implementen en el Reglamento Interno del edificio.-----

**NOVENO:** El Consejo de Administración y/o la persona física o jurídica que lo represente, queda facultado para adoptar todas las medidas que juzgue necesarias o convenientes para asegurar un mejor uso de los bienes y servicios de propiedad común y el respecto a las normas de convivencia, notificando sus disposiciones a todos los copropietarios.-----

**DECIMO:** El Consejo de Administración por propia iniciativa o a pedido o denuncia de terceros, intimará a todo copropietario responsable de una infracción a las disposiciones de uso de los bienes comunes o de las normas de vecindad y convivencia, el cese inmediato de la transgresión comprobada. En caso de reincidencia, formulará la denuncia respectiva ante el Jefe competente, a los efectos de la aplicación de las sanciones previstas por el artículo 15° de la Ley 13.512.-----

**UNDECIMO:** Cargas comunes y contribución de las mismas: De acuerdo con el

///...



///...

artículo 13° de la Ley 13.512, a cada adjudicatario independientemente corresponde el pago por su propiedad exclusiva y en la proporción asignada en el artículo segundo, de los impuestos, tasas y contribuciones creadas o a crearse. Deberá contribuir igualmente en la misma proporción al pago de las cargas comunes, entendiéndose por tales las expensas por: a) gastos de administración; b) contribución al fondo de reserva para atender eventualmente a situaciones imprevistas; c) impuestos, tasas y contribuciones de cualquier naturaleza que graviten sobre el inmueble en su calidad de "cosa común" (art. 13° de la Ley 13.512); d) reparación y conservación de las partes y bienes comunes, efectuados por el Administrador o por los propietarios en su caso (art. 8° Ley 13.512) y de los seguros que contrate el Consejo de Administración y con el I.P.P.V. en forma obligatoria en los casos que juzgue convenientes, para atender otros riesgos del inmueble y de los que correspondan a accidentes de trabajo o daños a terceros; f) obras nuevas, innovaciones y mejoras en general, autorizadas por todos los copropietarios, salvo los que correspondan a cada unidad de propiedad exclusiva; g) gastos de reconstrucción, en los casos de destrucción parcial de más de dos terceras partes del valor del edificio o vetustez del mismo, en el que también se hubiere resuelto la reconstrucción salvo para la minoría a la que se obligase a transferir sus partes (art. 12 y 16 - Ley 13.512) y h) también le corresponde a cada copropietario el pago de todo gasto o servicio que se origine a consecuencia de resolución válida de los copropietarios, sobre asuntos de interés común. No comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al Consejo de Administración, los que éste efectúe por aquel mismo concepto en cumplimiento de su mandato (art. 10° Ley 13.512).-----

DECIMA SEGUNDA : La contribución de cada copropietario para atender los cargas comunes, queda indicada en el artículo segundo del presente reglamento, y su pago será por anticipado en cuotas mensuales que se determinarán por cálculo prudencial que realice el Consejo de Administración y sometida a la aprobación de la reunión de copropietario.-----

DECIMA TERCERA : No cumpliendo el copropietario con el pago de la cuota a que se refiere el artículo anterior, entre el uno y el quince de cada mes, abonará un interés compensatorio igual al que sobre en ese momento el Banco de la Provincia de Río Negro, para las operaciones de descuento de documentos. Si incurriese en el incumplimiento de tres (3) cuotas consecutivas, vencido el día para el pago de la última cuota y previa intimación en forma fehaciente para que en veinticuatro horas regularice la situación, será compelido por la vía ejecutiva. Tendrá mérito ejecutivo para el cobro, la liquidación de la deuda que pacte al efecto el Consejo de Administración.-----

DECIMA CUARTA : Cada ocupante de una vivienda deberá notificar al Consejo de Administración dentro de los treinta días y por carta certificada con aviso de retorno, su nombre apellido, domicilio y fecha de ocupación por boleto de compra-venta, a los efectos de la toma de razón de tales circunstancias para su anotación en el Registro de Propietarios y ocupantes. Dentro de los 180 días de la ocupación, deberá acompañar fotocopia autenticada de los títulos justificativos de la misma. En defecto de cumplimiento de las formalidades requeridas precedentemente, será tenido por propietario u ocupante el que figure en el Registro respectivo, y por domicilio constituido, el que éste asentado en él. El domicilio deberá ser fijado en el radio de la ciudad o localidad donde se encuentre ubicado el inmueble. No siendo así, se considerará domicilio legal, el del departamento que habite en el edificio de propiedad horizontal.-----

DECIMA QUINTA : Este Reglamento de Copropiedad y Administración y las modificaciones que se implementen en lo sucesivo, integra el título de dominio de las unidades del consorcio. En caso de venta o transferencia por cualquier título de cada unidad de vivienda antes del plazo de diez años a contar de la fecha de la adjudicación, el adjudicatario deberá presentar la resolución del I.P.P.V. -----

///...



///...

que autorice la transferencia. En defecto de ello seguirá siendo responsable por todas las obligaciones asumidas en el presente Reglamento y conjuntamente con el adquirente. Además, y en cualquier tiempo que se realice la transferencia, el --transmitente se obliga: a) 1) Comunicar al Consejo de Administración dentro de -- los 15 días, el nombre, apellido y domicilio del adquirente y carácter de la --- transferencia; 2) A exigir al nuevo ocupante, al formalizarse el contrato, su ex-- presa conformidad con el presente Reglamento de Copropiedad y Administración que será obligatorio para todos los copropietarios y sus sucesores por cualquier título; 3) Ceder al nuevo adquirente su cuota parte en el Fondo de Reserva de la -- Administración, conforme a la Certificación que expida el Consejo de Administra-- ción.-----

DECIMA SEXTA : El Consejo de Administración: El Consejo de Administración esta-----rá formado por un presidente, un Vicepresidente, un Secretario y un Tesorero, que será designado por la Asamblea de entre los propietarios presen--tes. La asamblea, en el mismo acto que designe los titulares del Consejo, elegirá los suplentes de cada uno de ellos, solamente integrarán el Consejo de Adminis--tración cuando deban reemplazar al respectivo titular. El Consejo actuará como --mandatario, representado al Consorcio y a los propietarios que lo constituyan, an--te las autoridades judiciales y administrativas a las que corresponda intervenir y ante terceras personas jurídicas o físicas. Ejercerá sus funciones conforme a-- las prescripciones de los artículos 9 y 11 y 15 de la ley 13.512 y sus disposi--ciones correlativas del Código Civil. Durarán un año en sus funciones y podrán --ser reelegidos. No percibirán remuneración alguna durante el período de su ges--tión. Las resoluciones del Consejo serán válidas cuando cuenten con la aproba --ción de la mitad más uno de sus integrantes.-----

DECIMA SEPTIMA : El Consejo de Administración deberá designar un administrador-----de entre los copropietarios o a una persona física o jurídica--ajena al consorcio. Su remuneración será la que fije la Asamblea. La persona de--signada en el carácter de administrador tendrá a su cargo todas las funciones --que le determine el Consejo de Administración y especialmente efectuar en su nom--bre y representación, las cobranzas y notificaciones a los copropietarios, sobre las acciones, gastos y demás actividades que se desempeñe el Consejo de Adminis--tración. Los integrantes del Consejo que faltan a más de tres reuniones consec--utivas del mismo o cinco alternadas, sin justificación, serán pasibles de una mul--ta de \$a. 10.000.- por reunión ausente que podrá ser actualizada mediante deci--sión de dos tercios de votos de la Asamblea y pasará a integrar el Fondo de Re--serva. En los casos de falta justificada deberá ser reemplazado por el suplente--quien en caso de ausencia asumirá el pago de la multa. Solamente se justificarán las inasistencias motivadas por enfermedad, duelo, ausencia de la localidad, acon--tecimientos familiares y razones de trabajo o servicio. Las faltas justificadas--deberán ser comunicadas con una anticipación no menor de dos días al suplente, --salvo casos excepcionales.-----

DECIMA OCTAVA : El Consejo de Administración se reunirá por lo menos dos veces-----al mes, y/o todas las veces que fuere necesario.-----

DECIMA NOVENA : Serán atribuciones del Consejo de Administración además de las-----previstas en los arts. 9, 11 y 15 de la Ley 13.512, las siguien--tes: a) Recaudar las sumas que deban satisfacer los propietarios del consorcio, --por todo concepto y atender al pago de gastos ordinarios de conservación, refac--ción, limpieza e iluminación del edificio, como así también el funcionamiento y --reparación de las partes comunes del mismo ; b) Ejecutar las resoluciones de la--Asamblea y asegurar la observancia de las prescripciones de la Ley 13.512, sus --Decretos Reglamentarios, del presente Reglamento de Copropiedad y Administración y del Reglamento Interno; c) Percibir todas las contribuciones a cargo de los co--propietarios, las rentas a la comunidad, las indemnizaciones por seguros y toda--otra suma que interese al Consorcio, así como realizar todos los pagos que sean--necesarios efectuar; d) Nombrar y remover al personal de servicio y vigilar el --

///...



///...  
cumplimiento de las obligaciones impuestas a aquel y la de cualquier otra persona que trabaje por cuenta de la comunidad; e) Resolver, en lo posible, toda divergen-  
cia entre copropietarios y ocupantes del edificio; f) Mantener en depósito los -  
títulos de propiedad originales del conjunto del inmueble y los libros de documen-  
tación del Consorcio; g) Hacer rubricar los libros de la Administración que requie-  
ran esa formalidad; h) Expedir certificados sobre la existencia de deudas sobre ex-  
pensas comunes o de otra naturaleza a del departamento o unidad de vivienda que haya  
de ser transferido; i) Expedir, testimonio de las actas conforme el artículo cinco  
del Decreto 18.734/49; j) Atender en todas las reclamaciones relativas al uso de -  
las cosas comunes y resolver al respecto; k) Llevar el libro de Caja, el de la ---  
cuenta bancaria y llevar la contabilidad general del Consorcio manteniendo al día-  
la nómina y el domicilio de los titulares de cada unidad; l) Efectuar las citacio-  
nes para reuniones ordinarias y extraordinarias; m) Manejar los fondos del Consor-  
cio de propietarios a cuyo efecto se requerirá la firma conjunta de dos de sus ---  
miembros titulares; n) Presentar el plan anual de gastos, fondo de reserva y los -  
balances, inventarios, rendiciones de cuentas y demás documentación que exija la A-  
samblea, Anualmente y transcurrido el término de noventa (90) días corridos desde  
la presentación de las cuentas de inversión, si éstas no hubieren sido considera-  
das en reunión, enviará copia a cada uno de los copropietarios, quedando definiti-  
vamente aprobadas si no fueron observadas por la mayoría absoluta de los mismos, -  
dentro de los treinta días corridos a contar de la recepción de la comunicación refe-  
rida precedentemente; ñ) Convocar a reunión extraordinaria, con la debida anticipa-  
ción, cuando lo crea conveniente o cuando lo soliciten por escrito los copropieta-  
rios en la forma prevista en la cláusula Vigésima Primera del presente reglamento;  
o) Deberá designar una persona de entre sus miembros o un tercero, para que por sí  
o por medio de apoderado, se presente ante los tribunales de cualquier fuero o ju-  
risdicción y además ante cualquier autoridad competente administrativa, nacional, -  
provincial o municipal, ejercitando todas las acciones judiciales, extrajudiciales  
o administrativas que correspondan en salvaguarda de los derechos del Consorcio, -  
a cuyo efecto podrá presentar toda clase de escritos, escrituras, documentos y tes-  
timonios y cuanto más justificativos y probanzas se requieran; tachar, apelar, re-  
nunciar a ese derecho, recusar, poner y absolver posiciones, prorrogar y designar-  
jurisdicciones, decir de nulidad, interponer todos los recursos legales, desistir-  
de ellos, como así de toda demanda o acción; oponer toda clase de excepciones, con-  
currir a juicios verbales y audiencias de conciliación, nombrar toda clase de peri-  
tos, estimar o fijar el monto de los daños y perjuicios, comprometer en árbitros -  
o arbitradores y amigables componedores con designación de tercero en caso de dis-  
cordia y con imposición de multa o sin ella, firmando los compromisos respectivos,  
pedir el reconocimiento de firmas y cotejo de documentos, embargos preventivos y -  
definitivos, inhibiciones y sus levantamientos, solicitar la venta o el remate de-  
los bienes del demandado y la quiebra o el concurso civil del mismo; asistir a reu-  
niones de acreedores y tomar parte en sus deliberaciones; aceptar o reclamar con-  
cordatos, conceder quitas y esperas, contestar toda clase de demandas, entender en  
todos los incidentes, reconvenir, celebrar arreglos y transacciones, solicitar inte-  
reses y costas, cobrar y percibir sumas de dinero, dar recibos y sustituir este --  
mandato en todo o en parte; conferir poderes especiales para determinados asuntos,  
revocarlos y nombrar nuevos apoderados, y en general, celebrar cuantos actos, por  
instrumentos privados o escritura pública fueren menester para el mejor desempeño  
de este mandato de Administración de los intereses del consorcio de copropietarios  
y de su representación, con el carácter más amplio que fuere necesario y sin res-  
tricción o limitación alguna, debiendo entenderse a tales fines, que la presente -  
enunciación de facultades atribuciones no es taxativa, sino simplemente enunciativa.  
-----

VIGESIMA: De las Asambleas: La Asamblea es la máxima autoridad del Consorcio. Sus  
----- resoluciones celebradas en legal forma, obligan a todos los copropieta-  
rios, inclusive a los ausentes, a su cumplimiento y sus efectos se extienden "ipso  
jure" a sus sucesores por cualquier título.-----

VIGESIMA PRIMERA: Los copropietarios, para sus deliberaciones y decisiones, celebra  
----- rán reuniones extraordinarias y ordinarias, a cuyo efecto deberán



///...

acreditar la condición de titular del dominio, de las unidades de propiedad exclusiva o por cualquier título que hayan sido adjudicadas las viviendas por el I.P.P.V., mediante la presentación del mismo en el acto de constituirse la Asamblea primera vez, y posteriormente, con la certificación y/o credencial que expida el Consejo de Administración. La Asamblea se reunirá ordinariamente una vez al año en la segunda quincena de abril de cada año por citación del Consejo de Administración, y extraordinariamente cuando lo juzgue conveniente el Consejo, o cuando lo soliciten por escrito el cuarenta por ciento por lo menos de los copropietarios. En las reuniones ordinarias se considerarán los informes, inventarios, balances, rendición de cuentas, etc. del Administrador y el cálculo que se hubiere practicado a efectos de la determinación de cuotas mensuales por expensas comunes a cargo de los copropietarios a abonar durante el ejercicio siguiente y destino de sobrantes que correspondan con relación al ejercicio pasado, si los hubiere. La convocatoria para la Asamblea estará a cargo del Consejo de Administración y deberá realizarse por carta certificada con aviso de retorno con una anticipación no menor de cinco días hábiles a la fecha fijada para la reunión. Cuando se trate de convocatoria para una reunión ordinaria, deberá estar acompañada de la rendición de cuentas del ejercicio vencido y presupuesto y proyecto de adjudicación de gastos para el ejercicio siguiente. La convocatoria será enviada al domicilio constituido por cada propietario conforme lo previsto en la cláusula Décima Séptima del presente reglamento. Además, deberá expresar lugar y hora de la segunda convocatoria para el caso de no constituirse la Asamblea en la primera. Si por cualquier circunstancia, el Consejo de Administración se hallare desintegrado, la Asamblea será convocada por el juez conforme al art. 1º de la Ley --- 13.512.-----

**VIGESIMA SEGUNDA:** Podrán integrar las Asambleas todas aquellos copropietarios ----- que acrediten la ocupación de las unidades de vivienda mediante la presentación de los respectivos instrumentos. Tendrán derecho a voto solamente aquellos que acrediten la ocupación, mediante boleto de compra-venta o escritura traslativa de dominio. Los ocupantes por acta de tenencia provisoria podrán participar en las deliberaciones, pero no tendrán derecho a voto y no podrán ocupar cargos electivos. Los deudores morosos por expensas comunes y/o cuotas de amortización del I.P.P.V. tendrán suspendidas transitoriamente la participación con derecho a voto en las Asambleas del Consorcio y no podrán ocupar cargos electivos hasta tanto no regularicen su situación.-----

**VIGESIMA TERCERA:** Transcurrida media hora después de la fijada en la convocatoria ----- para la realización de la Asamblea, ésta se reunirá si se encontraren presente o debidamente representados la mitad más uno de la totalidad de votos. No alcanzándose este número, la realización de la Asamblea se postergará para el lugar, día y hora fijada en la segunda convocatoria, en la cual, transcurrida media hora de la establecida, la Asamblea se reunirá válidamente ----- cualquiera sean el número de votos presentes o representados en ella.-----

**VIGESIMA CUARTA:** La Asamblea procederá, como primer asunto a pronunciarse, si se ----- halla legalmente constituida, y resuelto favorablemente, continuará funcionando cualquiera sea el número de votos presentes. Si se resolviera pasar a cuarto intermedio igualmente seguirá funcionando en las condiciones establecidas con cualquier número de votos presentes, sin perjuicio de las mayorías exigidas en las cláusulas treinta y uno, y treinta y dos de este Reglamento.-----

**VIGESIMA QUINTA:** La Asamblea procederá a la elección de un presidente y un Secretario, los que dirigirán las deliberaciones. Corresponderá al Secretario la confección del acta respectiva. En el mismo acto, se designarán dos consorcistas para referendar el acta conjuntamente con el presidente y Secretario.-----

**VIGESIMA SEXTA:** Quórum Numérico. Cada propietario tendrá derecho a un voto por departamento, en relación al conjunto del inmueble. Para desempate, el Presidente de la Asamblea tiene un voto numérico además de su voto ya computado.

///...



///...

Quorúm proporcional. Entiéndose que cada propietario tiene tantos votos y fracción, tomándose al efecto el índice porcentual establecido en la Cláusula Segunda. En caso de empate el Presidente tiene un voto numérico, además de los que resultaren de su proporción ya computada en su carácter de copropietario. Votarán únicamente los propietarios presentes y aquellos que se encuentren debidamente representados. Una persona no podrá representar a más de tres copropietarios de departamentos distintos. Tratándose de condóminos de una unidad de vivienda éstos deberán unificar su representación. Los miembros del Consejo de Administración no podrán ejercer la representación de terceros copropietarios.-----

VIGESIMA SEPTIMA: Serán de competencia de la Asambela todo asunto de interés del----- consorcio, sea que se trate de actos de disposición o de Administración del inmueble común o parte de él, y en especial: a) Sobre las eventuales modificaciones del presente reglamento conforme a las disposiciones del art. 9° de la Ley 13.512; b) Sobre la designación del Consejo de Administración y su remoción c) Sobre la rendición de cuentas de cada ejercicio siguiente, plan anual de gastos balance inventarios y fondo de reserva; d) Sobre los adelantos que sea necesario hacer sobre bienes de propiedad común; e) Sobre las obras de conservación ordinaria y extraordinaria e imputación de los gastos que ellas ocasionen; f) Aprobar -- por adelantado las cuotas de expensas comunes fijadas por el Consejo de Administración.-----

VIGESIMA OCTAVA: Mayorías necesarias. Por forma numérica se resolverán los siguientes asuntos, con la mayoría que en cada caso se establece: a) Reglamento Interno del edificio, mayoría absoluta; b) Reglas para deliberar en las reuniones de copropietarios, mayoría absoluta; c) Todo asunto de mera administración que no implique erogaciones y gastos y no tenga impuesta una mayoría especial, mayoría absoluta.-----

VIGESIMA NOVENA: Por proporción se resolverán los siguientes asuntos: a) Aprobación----- de balances y plan anual de gastos y resoluciones de asuntos de interés común a que se refiere el artículo 10° de la Ley 13.512 que implique erogaciones y gastos no comprendidos en otras enumeraciones específicas, mayoría absoluta b) Fijar sueldos y demás remuneraciones del personal del edificio común, mayoría absoluta; c) Resolver sobre la venta del terreno y materiales en caso de destrucción total o parcial de más de las dos terceras partes del inmueble, de acuerdo con el art. 12° de la Ley 13.512, mayoría absoluta; d) Resolver la demolición del edificio y venta del terreno y materiales en caso de vetustez, o su reconstrucción, de acuerdo con el art. 16° de la Ley 13.512, mayoría absoluta; e) Modificación al Reglamento de Copropiedad y Administración en cuanto no se exigiere la unanimidad para resolver mayoría no menor de dos tercios; f) Resolver la realización de innovaciones o mejoras, mayoría no menor de dos tercios; g) Resolver acerca de las modificaciones del porcentual establecido para cada unidad en consideración al todo, consentimiento unánime; h) Disponer la realización de toda obra nueva que afecte al inmueble común, consentimiento unánime; i) Para la construcción de nuevos pisos sobre el último construido o excavación, sótanos, etc., bajo la planta u subsuelo existente, consentimiento unánime; j) Innovar o modificar los servicios comunes, colocar letreros o avisos en el frente, muros exteriores o azoteas, consentimiento unánime.-----

TRIGESIMA: Sanciones por incumplimiento de este Reglamento. Todos los copropietarios----- están obligados a dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en este Reglamento, el Reglamento Interno del edificio, las previstas por la Ley 13.512 y su Reglamentación.-----

TRIGESIMA PRIMERA: Al copropietario que no diere cumplimiento a sus obligaciones, el----- Consorcio por intermedio del Consejo de Administración lo intimará por cualquier medio fehaciente de comunicación, para que cumpla con las obligaciones contenidas en el presente reglamento y en las leyes y Reglamentaciones de Propiedad horizontal, ya sean nacionales o provinciales. Si vencido el término, el copropietario se mantuviere en mora, el Consejo de Administración podrá instruir a quien lo represente para la iniciación de las acciones legales correspondientes.-----



///...

TRIGESIMA SEGUNDA : A partir de la ocupación de las unidades por parte de sus ad-  
judicatarios el I.P.P.V. declina cualquier tipo de responsabi-  
lidad que expresamente no este reconocida en el presente.







